GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 28.01.2019
Beginn:	18:45 Uhr
Ende	20:03 Uhr
Ort:	in der Gaststube "Alter Wirt" in Fahrenzhausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stadlbauer, Heinrich

Ausschussmitglieder

Angermaier, Martin
Hagn jun., Korbinian
Kern, Robert
Kislinger, Christian
Stocker, Eva

Stellvertreter

Hermann, Monika

Schriftführerin

Skaric, Tomislav

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Widhopf, Josef (berufliche Gründe)

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Ortstermin für Bauanträge im Baugebiet Leger - Treffpunkt 14 Uhr	2019/527/BA
2	Bauantrag von Hans Kistenpfennig, Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus in Fahrenzhausen	2019/516/BA
3	Bauantrag von Elisabeth und Martin Gattinger, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Viehbach	2019/517/BA
4	Bauantrag von Spielmann Helga, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Großnöbach - Teilfläche im Norden	2019/518/BA
5	Bauantrag von Spielmann Helga, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einfachgarage und Carport in Großnöbach - Teilfläche im Süden	2019/519/BA
6	Bauantrag von Elisabeth Weichselbaumer, Ausbau eines Dachgeschosses als 3. Wohneinheit in Jarzt	2019/520/BA
7	Bauantrag von Ivan Slisko, Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Bachenhausen	2019/521/BA
8	Antrag auf Vorbescheid von Nikolay Karpenko-Kildau, Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes um einen zweigeschossigen Anbau und Neubau einer Grenzgarage in Fahrenzhausen	2019/523/BA
9	Antrag auf Vorbescheid von Thomas Ehrlich, Bebauung eines Grundstücks zu Wohnzwecken in Weng	2019/524/BA
10	Bauantrag Meier Janina und Stefan: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Fahrenzhausen	2019/525/BA
11	Bauantrag Reitenbach Manja und Julius: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport in Fahrenzhausen	2019/526/BA
12	Verschiedenes	

Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer eröffnet um 18:45 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte, dass Zeit, Ort und Tagesordnung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekanntgegeben worden sind und die Beschlussfähigkeit des Bau- und Planungsausschusses gemäß Art. 47 Abs. 2 und Abs. 3 GO vorliegt.

Bei der Ortseinsicht zu Tagesordnungspunkt 1 waren neben den Vertretern des Landratsamtes Freising, Herrn Hilpert und Herrn Neumaier, anwesend: Herr 1. Bürgermeister Stadlbauer, Herr Hagn, Frau Hermann, Herr Kislinger Heinrich, Frau Stocker, Herr Widhopf, Herr Skaric.
Die Ortseinsicht dauerte von 14.00 Uhr -15.00 Uhr.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Ortstermin für Bauanträge im Baugebiet Leger - Treffpunkt 14 Uhr

Sachverhalt
Der Bau- und Planungsausschuss berät zusammen mit Bauamtsmitarbeitern des Landratsamtes Freising, Herrn Hilpert und Herrn Neumaier, vor Ort über den Sachverhalt bezüglich der Anträge zu den Tagesordnungspunkten 10 und 11

Zur Kenntnis genommen

2 Bauantrag von Hans Kistenpfennig, Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus in Fahrenzhausen

Sachverhalt
Der Bauherr stellte im Jahr 2018 für das Grundstück Fl.-Nr. 206/4, Gem. Fahrenzhausen, einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses. Dieses war damals freistehend weiter nördlich auf dem Grundstück verortet. Der Antrag auf Vorbescheid wurde vom Landratsamt Freising positiv beschieden.

Aktueller Antrag sieht nun einen Anbau an das im südlichen Grundstücksteil bestehende Wohngebäude vor. Die Grundfläche des Anbaus beträgt 82 m². Das Wohngebäude erreicht mit dem Anbau eine Grundfläche von 192 m². Der Anbau weist zwei Vollgeschosse auf. Die max. Firsthöhe beträgt 8,38 m. Der Hauptbaukörper weist ein symmetrisches Satteldach auf. Nördlich und südlich ist ein Quergiebel mit Flachdach geplant. Hier beträgt die Wandhöhe 6,29 m.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in Art und Maß der Bebauung in die Umgebungsbebauung ein.

Beschluss
Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

3 Bauantrag von Elisabeth und Martin Gattinger, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Viehbach

Sachverhalt
Die Bauherren stellten im Vorfeld dieses Bauantrags im Jahr 2018 einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 630/3, Gem. Fahrenzhausen. Das

Landratsamt hat den Antrag auf Vorbescheid mit Auflagen genehmigt (Sachverhalt und Genehmigung des Vorbescheids wurden als Anlage den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses zugestellt.) Vorliegender Bauantrag entspricht nach Ansicht der Verwaltung dem Antrag auf Vorbescheid und den vom Landratsamt Freising geforderten Auflagen. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben zulässig.

Beschluss
Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

4 Bauantrag von Spielmann Helga, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Großnöbach - Teilfläche im Norden

Sachverhalt
Die Bauherrin möchte in der Birkenstraße, Fl.-Nr. 39, Gem. Großnöbach, das bestehende Gebäude beseitigen und zwei eingeschossige Einfamilienhäuser errichten. Das Grundstück soll geteilt werden. Vorliegender Sachverhalt betrifft die nördliche Teilfläche.

Geplant ist ein eingeschossiges Wohngebäude mit Walmdach und einer Grundfläche von 152 m². Die nördliche Teilfläche des Grundstücks hat eine Fläche von ca. 620 m². Das Gebäude hat eine Wandhöhe von 3 m. Die Firsthöhe beträgt 5,474 m. Die unmittelbar an der nordwestlichen Grundstücksgrenze positionierte Doppelgrenzgarage hat eine Fläche von 46,7 m².

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in Art und Maß der Bebauung in die umliegende Bebauung ein.

Beschluss
Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

5 Bauantrag von Spielmann Helga, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einfachgarage und Carport in Großnöbach - Teilfläche im Süden

Sachverhalt
Die Bauherrin möchte in der Birkenstraße, Fl.-Nr. 39 in Gem. Großnöbach, das bestehende Gebäude beseitigen und zwei eingeschossige Einfamilienhäuser errichten. Das Grundstück soll geteilt werden. Vorliegender Sachverhalt betrifft die südliche Teilfläche.

Geplant ist ein eingeschossiges Wohngebäude mit versetztem Pultdach und einer Grundfläche von 108 m². Die südliche Teilfläche des Grundstücks hat eine Fläche von ca. 463 m². Das Gebäude hat eine Wandhöhe von 2,93 m, auf Firsthöhe 4,796 m. Unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze sind ein Carport sowie eine Garage mit einer Fläche von 31,2 m² geplant.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in Art und Maß der Bebauung in die umliegende Bebauung ein.

Beschluss
Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

6 Bauantrag von Elisabeth Weichselbaumer, Ausbau eines Dachgeschosses als 3. Wohneinheit in Jarzt

Sachverhalt
Die Bauherrin hat bereits auf Grundlage eines Antrags im Freistellungsverfahren ein Wohngebäude auf diesem Grundstück, Fl.-Nr. 132/2, Gem. Jarzt, errichtet. Nun soll im Dachgeschoss eine dritte Wohneinheit errichtet werden. Im Bebauungsplan „Pfarranger Jarzt“ ist festgesetzt, dass in Einzelhäusern nur max. 2 Wohneinheiten zulässig sind. Demnach ist hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Bezugsfälle sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans, soweit bekannt, nicht vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem Fall bedenklich. Dadurch würde ein Bezugsfall geschaffen werden, der den Charakter der Wohnsiedlung verändern würde.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Antrag deshalb abzulehnen.

Beschluss
Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans (Beschränkung Wohneinheit) und somit dem Bauantrag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

7 Bauantrag von Ivan Slisko, Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Bachenhausen

Sachverhalt
Der Bauherr möchte in der Brunnenstraße in Bachenhausen (Fl.-Nr. 586/1, Gem. Lauterbach) eine Doppelhaushälfte errichten. Auf der Süd- sowie Nordseite des Gebäudes soll ein Zwerchgiebel errichtet werden. Der Zwerchgiebel überschreitet die im B-Plan Bachenhausen-Ost festgesetzte Wandhöhe von 3,9 m um 1,73 m. Bezugsfälle sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Bedenken.

An der Ostseite des Gebäudes soll eine Doppelgarage unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der B-Plan sieht aber vor, dass die Garage direkt an das Wohngebäude errichtet werden soll. Aus städtebaulichen Gründen bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken gegen die Positionierung der Garage. Es ist allerdings zu bedenken, dass die Garage dann direkt an einen privaten landwirtschaftlichen Erschließungsweg angrenzt. Es wäre in diesem Fall zu empfehlen, das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
Im Bebauungsplan ist eine Neupflanzung an der südöstlichen Grundstücksecke geplant. Nach vorliegenden Plänen ist das nicht geplant. Dafür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Auch Sicht der Verwaltung bestehen gegen diese Befreiung Bedenken, da die im B-Plan vorgesehene Bepflanzung den Ortseingang gestalterisch strukturiert.

Beschluss
Der Bau- und Planungsausschuss stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB (Wandhöhe, Bepflanzung) und somit dem Bauantrag nicht zu.
Der Bau- und Planungsausschuss könnte sich vorstellen, einer Befreiung von den Baugrenzen (Garage) zuzustimmen, wenn das Einverständnis des angrenzenden Nachbarn vorliegt und wenn in einem Freiflächengestaltungsplan die im B-Plan festgesetzte Begrünung nachgewiesen wird.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0
Somit ist der Bauantrag abgelehnt.

8 Antrag auf Vorbescheid von Nikolay Karpenko-Kildau, Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes um einen zweigeschossigen Anbau und Neubau einer Grenzgarage in Fahrenzhausen

Sachverhalt

Der Bauherr möchte in der Amperstraße 9, Fl.-Nr. 168/7, Gem. Fahrenzhausen, das bestehende Gebäude umbauen. Im Antrag auf Vorbescheid bittet der Bauherr dazu um die Beantwortung mehrerer Fragen (Die Anfrage wurde den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses in Kopie zugestellt.).

Aus Sicht der Verwaltung kann folgendes beantwortet werden:

1. Die Errichtung der Anbauten ist denkbar.
2. Einer zweiten Wohneinheit kann zugestimmt werden.
3. Die Lage der Stellplätze mit Zufahrt wie in Variante 1 ist denkbar. Es wäre wünschenswert, zwischen den parallel zur Erschließungsstraße positionierten offenen Stellplätzen und der Erschließungsanlage eine Abstandsbegrünung von 1 m herzustellen.
4. Der Zufahrtsvariante 2 wird nicht zugestimmt. Zufahrtsvariante 1 ist aus ortsgestalterischer Sicht empfehlenswerter, da hier die Zufahrtsbreite wesentlich geringer ist und auch eine Abstandsbegrünung hergestellt werden kann.
5. Ja, falls wie oben beschrieben, eine optisch ansprechende Lösung gefunden werden kann.
6. Dachgauben können grundsätzlich errichtet werden. Die genaue Ausgestaltung muss im Bauantragsverfahren erörtert werden.
7. Der Zwerchgiebel kann grundsätzlich errichtet werden. Die genaue Ausgestaltung muss im Bauantragsverfahren erörtert werden.
8. Einer Dachterrasse könnte zugestimmt werden. Die genaue Ausgestaltung muss im Bauantragsverfahren erörtert werden. Voraussetzung ist hier das Einverständnis des direkt angrenzenden Eigentümers.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss beantwortet folgend die Fragen zum Antrag auf Vorbescheid. Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag unter diesen Voraussetzungen zu.

1. Die Errichtung der Anbauten ist grundsätzlich denkbar. Aufgrund der widersprüchlichen Angaben in den vorliegenden Unterlagen ist die genaue Ausgestaltung unklar. Die abschließende Bewertung erfolgt im Bauantragsverfahren.
2. Einer zweiten Wohneinheit kann zugestimmt werden.
3. Die Lage der Stellplätze mit Zufahrt wie in Variante 1 ist denkbar. Es wäre wünschenswert, zwischen den parallel zur Erschließungsstraße positionierten offenen Stellplätzen und der Erschließungsanlage eine Abstandsbegrünung von 1 m herzustellen.
4. Der Zufahrtsvariante 2 wird nicht zugestimmt. Zufahrtsvariante 1 ist aus ortsgestalterischer Sicht empfehlenswerter, da hier die Zufahrtsbreite wesentlich geringer ist und auch eine Abstandsbegrünung hergestellt werden kann.
5. Ja, falls wie oben beschrieben, eine optisch ansprechende Lösung gefunden werden kann.
6. Dachgauben können grundsätzlich errichtet werden. Die genaue Ausgestaltung muss im Bauantragsverfahren erörtert werden.
7. Der Zwerchgiebel kann grundsätzlich errichtet werden. Die genaue Ausgestaltung muss im Bauantragsverfahren erörtert werden.
8. Einer Dachterrasse könnte zugestimmt werden. Die genaue Ausgestaltung muss im Bauantragsverfahren erörtert werden. Voraussetzung ist hier das Einverständnis des direkt angrenzenden Eigentümers.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

9 Antrag auf Vorbescheid von Thomas Ehrlich, Bebauung eines Grundstücks zu Wohnzwecken in Weng

Sachverhalt
Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück an der Fraunbergstraße in Weng, Fl.-Nr. 771/2, Gem. Großnöbach, drei Doppelhäuser errichten.
Das Grundstück befindet sich zweifellos im Außenbereich. Für das Grundstück ist im FNP „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Im Süden grenzt als gewidmete Erschließungsstraße die Fraunbergstraße an. Der Weg nördlich des Grundstücks ist nicht gewidmet.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Außenbereichslage nicht zugestimmt werden.

Beschluss
Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid nicht zu.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 Persönlich beteiligt 0
Damit ist der Antrag abgelehnt.
Herr Robert Kern ist bei der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

10 Bauantrag Meier Janina und Stefan: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Fahrenzhausen

Sachverhalt
In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 17.12.2018 wurde beschlossen, den Antrag zunächst zurückzustellen und den Sachverhalt in einem Ortstermin mit dem Landratsamt Freising zu beraten.
Der Ortstermin fand am Sitzungstag um 14.00 Uhr statt.

Beschluss
Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Doppelgarage) nach § 31 Abs. 2 BauGB und somit dem Bauantrag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 1 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

11 Bauantrag Reitenbach Manja und Julius: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport in Fahrenzhausen

Sachverhalt
In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 17.12.2018 wurde beschlossen, den Antrag zunächst zurückzustellen und den Sachverhalt in einem Ortstermin mit dem Landratsamt Freising zu beraten.
Der Ortstermin fand am Sitzungstag um 14.00 Uhr statt.

Beschluss
Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Doppelgarage) nach § 31 Abs. 2 BauGB und somit dem Bauantrag zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

12 Verschiedenes

-/-

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer um 20:03 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Heinrich Stadlbauer Erster Bürgermeister	Tomislav Skaric Schriftführung